

中国的老百姓大多数有一种房子情结,总觉得租住的房子不是家,买房成了很多人每天挂在口头的大事——正因为如此,已经掀起第二轮收视热潮的《蜗居》赚足了眼球,这部房奴剧展现了“攒钱的速度永远赶不上房价上涨速度”的社会现实,戳痛了房奴们的敏感神经。

当下,房子成了压在我们脊梁上的一座大山。“一万两万不算富,十万八万刚起步”,如今再提起这句话,只能是笑话了。为什么?因为遍地是百万富翁——在南京,只要有套房子,那你就是百万富翁!可是,这些“百万富翁”又生活得如何呢?采访中,记者看到无数的海萍、苏淳们,正在畸高的房价下猫着腰过活。有一套南京的房子,起码要付出百万的代价;可是,拥有了梦寐以求的百万豪宅,我们就真的脱离了“蜗居”,拥有了幸福吗?



繁华的新街口 资料图片

# 南京有30万个“百万富翁”蜗居在“豪宅”中

房地产业有个段子说,现在开发商每卖出一套房子,就等于消灭一个“百万富翁”。什么意思呢,就是说现在的房价太贵了!但事实上,在南京,一个百万富翁也未必买得起南京主城区的一套房子。按说你有一套房子市值为100万元,你就是一个不折不扣的百万富翁了——可是,你只能担个“百万富翁”的虚名,除非你有本事把这套房子卖了——但是,拿着100万,面对动辄近两万平方米的房价,你买得起吗?如果你真想当个货真价实的百万富翁,除非去住桥洞!算了,还是在百万豪宅里“蜗”着吧!

## 4个南京“百万富翁”的“蜗居”生活

**百万富翁 A:** 我是百万富翁? 没错! 可卖了房住哪啊?

2000年5月份,包先生买下了一套南京城中白下路城珀巷附近的商品房,房价是2900元/㎡,80多平方米,20多万元就搞定了,根本不需要用什么贷款。

现在,这套房子的价格涨到了12万元/㎡左右,好岁资产也值个近100万元了,包先生也是个“百万富翁”了。可是一看房价,连明城墙之外的新房子都2万多元一平方米了,核心地带的新街口、鼓楼等区域都是3万元/㎡的起步价了。

“卖掉这房子,我到哪里才买得起新房呢?江北吗?”包先生自我解嘲说,现在听说江北也有江景房喊到1万元/㎡,到了江北也就买100平方米的房子,还要过江,交通总归不方便的,并且这也应该是百万富翁的住所吧,“将就着住着吧”。

包先生说,10年前的房价是3000元/㎡,10年后的房价是30000元/㎡。如果10年前的一位百万富翁,到现在“以房产论财富”,他当年的100万元如今已经大大缩水了90%!

**百万富翁 B:** 一家四口,蜗居在90平方米的老房子里

对于今年房价的大涨,南京市民周女士是一脸迷惘。今年1月份,她看中了大光路一家叫做金陵尚府的楼盘,当时单价在1.15万元/㎡左右,一套140多平方米的房子,对她的诱惑力很大。当时

想把老房子卖掉再买,可是一犹豫,旧房子没卖,新房子也没买。周女士说,自己在升州路有套90平方米的房子,现在二手房房价已经涨到了1.3万元/㎡左右,一出手可以拿到100多万元。可是再看着新房价,邻近的金鼎湾楼盘喊到了3万元/㎡左右,而且还是130平方米以上的大户型,自己这100万元怎么去买房?“要是当初狠心买了那套金陵尚府的新房,现在住着也是200万元的资产了!”

“要说我也算是百万富翁了,可是我们一家四口人,只能‘蜗居’在90平方米的老房子里。”周女士叹了一口气;如果房价一直这样涨下去,想住上一套城中的新房子,恐怕只能是一个不能实现的梦想了。

**百万富翁 C:** 住着200万元的豪宅,挤公交上下班

在南京工作15年的李先生说,今年年初卖了河西的一套房子,拿到100多万元的房款之后,以小换大,在城南仁恒翠竹园买了一套大户型,房价150万,自己还贴了多年来辛苦攒下的50万元积蓄。现在房子已经升值到快200万元了,对于这样的财富,李先生不免沾沾自喜。

在最近的一次四川某大学同学聚会上,大家开玩笑说,同学这么多人,如今只有李先生一个人住上了百万豪宅!可是,面对同学们,李先生反倒很无语。为什么呢?因为李先生的同学大多都留在四川了,当地的房价鲜有百

万豪宅,几十万元就能够买套房子的了,大家也都有房子。比如同学甲是开公司的;同学乙开的是奥迪——而李先生呢?就空守着这套200万元的豪宅,没有私家车,天天两点一线——单位、豪宅——挤着公交车上下班,一点也没有这帮老同学日子过得滋润。“想想挺郁闷的,感觉光有一个百万豪宅的空头支票一样!这辈子就蜗居在这200万元的豪宅里吧!”李先生苦笑说着。

**百万富翁 D:** 摸着100多万,愣是排不上队抢不到房!

一脸愁容的吴小姐刚刚从河西一家新开盘的楼盘售楼处回来;手里捏着100万,硬是买不到房子!原因很简单:因为现在拿着100万抢房的人太多了。据说,这家楼盘开出了600套房源,但有1000多买房人排队买房。户型从70-170平方米不等,而均价1.5万元/㎡!意味着,这1000多名买房人都是承受得起百万豪宅的主——当然,有人是要靠贷款了。

吴小姐虽然排号排到了100多号,但中意的80多平方米的房源,多数楼层已经被人抢光了,买房人“抢走”,自己还是选不到房子,“拿着100多万,想这都送不出去!”

朱小姐的遭遇也同样如此。准备将自己目前住的一套价值120万元的房子卖掉,然后贷款80万,共计200万元去买这家楼盘的房子,结果拿到的排号单是700多号,“总共只有600套房子,700多号还能买得到吗?”

## 30万个百万富翁? 虚的!

那么,南京还有多少这样的“住房产型百万富翁”,“蜗居”在自己的百万豪宅之中呢?满堂红(南京)置业公司提供的数据说,南京市江南八区的二手房平均成交价已经在近两月突破1万元/㎡,其中10月份均价为10481元/㎡,11月份为11447元/㎡。这样一算,一个家庭,只要在主城区有一套面积在100平方米以上的房子,都是一户“百万富翁”。

按照目前南京江南八区的主城区90万户家庭的数量来粗略估算,一户以一套房子计算,主城区就有90万套房子,而100平方米以上的房源则在1/3左右。这就意味着有30万套房子的价值在100万元;那么,南京就有30万户这样的百万富翁。

可是,如果卖掉现在的房子,拿着100万到哪里去买房子呢?今年下半年,南京市明城墙之内,只要是新楼盘开卖,单价几乎都在2万元以上;而一些核心区开盘价就是3万元,中央路的国际广场甚至喊到了5万元/㎡!100万元怎么买房子?2万元单价的,买50平方米?3万元单价的,买30平方米?5万元单价的,买20平方米?——关键这些楼盘还不供应面积少于30平方米的“蜗居”在自己的百万豪宅中,自我安慰吧。



## 10年百万富翁这样掉价

当年叫万元户,后来是十万元户,如今,百万富翁遍地,而且越来越不值钱!现在,让我们来看看“百万富翁”这近十年的“掉价之路”——

**2000年 三四套** 城中房价在3000元/㎡,100万元能买到三四百平方米的住宅,以每套100平方米计算,“百万富翁”可以拥有三四套房子。

**2001—2002年 三套** 南京房价两年大致涨了500元/㎡左右,“百万富翁”的资产小幅“缩水”,还能买到3套房子。

**2003年 两套** 城中房价涨了1000元/㎡左右,按4500元/㎡的房价计算,100万元还能买到200多平方米,资产“转换”成两套多一点的房子。

**2004—2005年 一套** 南京房价涨得最猛的两年来,城中房价冲刺到1万元/㎡,“百万富翁”只能买一套100平方米的房子。

**2006—2007年 一小套** 城中核心地段的楼盘房价冲高到1.3万—1.5万元/㎡之间,100万元也就买个六七十平方米的房子。

**2008年 一小套** 房价打折声一片,城中房价显示其非凡的“抗跌性”,房价保持在1.3万—1.5万元/㎡之间,有个别楼盘卖到了1.8万元/㎡,100万元还能买到一套六十多平方米的房子。

**2009年 三四十平方米** 尤其是下半年,城中房价多数以3万单价起步,100万元只能买三四平方米“小鸽子笼”了。

## 统计 “80后”买房最凶猛

现在的买房人年龄多大?年轻人多不多?南京中原地产研究中心提供的一份最新南京人购房年龄层次调查显示,现在是一个全民买房的时期,而“全民买房热”也是导致2009年南京楼市火爆、房价高涨的主要原因之一。记者了解到,早在2006年,南京市房产局相关官员就曾公开表示,南京市民住房自有率已经在90%以上。那么,现在怎么还有这么大的购房需求呢? 另一家房产调研机构的数据表明,目前30岁以下的购房人已占到购房客户总数的40%以上,这部分“80后”购房人群,主要分为两大类:一是在校大学生和走上工作岗位不久的年轻人,二是外地来宁落户的年轻人,两者所占比例各占20%左右。 张君也表示,这些人自己工作没几年,买房的钱基本靠“啃老”,通常是父母提供首付款,自己的工资用于逐月偿还房贷,也有部分家长会给子女支付多数乃至全额房款。但是,这些80后一旦跨入“房奴一族”,估计今后10年内都得为这套房子奋斗。蜗居在这套房子里了。

[附表] 南京购房人年龄层次占比一览

| 年龄(岁数) | 20-24 | 25-29  | 30-34  | 35-39  | 40-49  | 50-59 | 60及以上 |
|--------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 购房占比   | 8.85% | 31.96% | 16.67% | 19.90% | 14.81% | 5.73% | 2.08% |

(注:南京中原地产提供数据,仅供参考)

## 房价疯涨的背后 土地出让多出50多亿元 房地产税收同比上涨5.36%

2008年,房地产市场一片低迷,楼盘纷纷打折促销,可房价越降越没人买,成交量快速下滑。两相比较,今年前10个月的土地出让金额较去年一年还多出50多亿元。之前,南京市国土局人士也坦陈:“今年的土地出让面积还没达到去年的面积,但成交金额已经超过去了。” 在土地“值钱”的同时,政府部门的房地产税收也照样“赚”了个盆满钵满。 南京市统计局公布的一份《1—9月南京市房地产投资稳步上升,销售价格齐升》的报告显示,今年1—9月份,南京市共“卖”出经营性土地64幅约370公顷,出让底价为99亿元,实际成交地价被开发商拍到了190亿元,溢价比例超过90%。而就在2008年,

## 中央党校教授炮轰土地招拍挂以及地方政府卖地是罪魁祸首

谁都觉得房价太高,超过了城镇居民收入增长形成的购买能力。那么,这个高房价是谁造成的呢?日前,中央党校研究室副主任周天勇教授在接受记者采访时明确表示,土地招拍挂和土地财政是推动房价上涨的罪魁祸首。他说:现行土地住房体制不改革不行了!

“政府是否会出手调控房价,只是可能手段会显得比较温柔、隐蔽。”中国知名品牌营销策划专家、专栏作家、财经评论员陈真诚如是判断说。 怎么个“温柔调控”法?陈真诚说,接下来政府部门很可能暂时不会直接针对房价出台严厉措施,而是采取一些间接的柔和措施,比如“适当调整货币政策,间接改变与房地产相关的金融政策或购房贷款政策;或通过土地政策来影响地价房价,预期以间接的方式调控房价”。

陈真诚认为,在国家新一轮的土地政策已经展开,这实际上就意味着“以土地市场调控为先行及重点内容的新一轮房地产调控已经开始”。

周天勇教授认为,造成房价疯涨的深层次原因,除了土地供应不适应城市化的需要外,特别重要的原因是体制不顺,包括目前土地招拍挂、地方政府卖地等,而体制不顺要靠改革解决。

周天勇说,实际上我们现在的土地招拍挂是供给方政府高度寡头垄断、需求方房地产商充分竞争的市场。 这种高度寡头垄断的土地买卖市场,还有它自己的一些特点:1.要出让的土地,挂是不连续挂的,是间断性的,有的在某某报纸上只刊登一天,许多购房者不知道;2.可能挂和拍之间时间很短,导致即使知道的购房者,也来不及了解有关土地的信息,信息不透明,不对称;3.土地出让在县、市、省、全国之间已经沦为一种地方高价卖地的一种非常常规的操作机制。从今年土地招拍挂价格暴涨和房价上涨的情况来看,招拍挂体制已经成了房价上升的一个深层次的重要推动原因。

我们买房时价格较高的一个重要成因,是将几十年的土地出让金,一年收上来,摊入房价,支出方面也是一年花掉。其实,仔细想一下,这是一种吃子孙饭的不可持续的财政体制。一个城市,规划面积为30平方公里,市委书记一任5年卖掉15平方公里,李书记一任5年卖掉15平

方公里,出让期为70年,后60年就无地可卖了,也就是说前两任书记、市长把后12任书记、市长的地全部卖光了。 “高房价是一只蟑螂,谁来踩死它?” “政府是否该出手调控房价,都只是可能手段会显得比较温柔、隐蔽。”中国知名品牌营销策划专家、专栏作家、财经评论员陈真诚如是判断说。 怎么个“温柔调控”法?陈真诚说,接下来政府部门很可能暂时不会直接针对房价出台严厉措施,而是采取一些间接的柔和措施,比如“适当调整货币政策,间接改变与房地产相关的金融政策或购房贷款政策;或通过土地政策来影响地价房价,预期以间接的方式调控房价”。

“政府肯定会出手调控房价,只是可能手段会显得比较温柔、隐蔽。”中国知名品牌营销策划专家、专栏作家、财经评论员陈真诚如是判断说。

“我打个比方来说,地上有个蟑螂,谁都知道是害虫,一脚踩死就可以了,几秒钟的事!结果大家非要花个一年甚至几年时间争论蟑螂是不是有害,害处是多大,并想出了N种国际国内的先进办法来进行鉴定,如何打死这个蟑螂,并想出了N种死法,全国人民分成了几派就这样争执,你说是不是吃饱了撑的!”

张辉眼里的蟑螂,就是现在人人喊打的高房价。 张辉说,房价年年涨,到底什么时候是个头呢?从以往的调控政策来看,房价是越调越高,也就是业内戏谑“调控政策”是“空调政策”的由来。而从土地供应上来看,中央政府要考虑18亿亩耕地红线,地方却又搞出这么多“地王”——怎么办?

在他看来,下一步政府部门要出台调控政策的时,必须要向支持首次置业和自住需求的买房人倾斜,以遏制投资投机需求。这样既可以把需求量保持在一定规模,发挥房地产业拉动经济增长的积极效应,同时又可以改善供求关系,遏制房价过快上涨和楼市过热,一举两得。

他建议可以这样调控:一、在房贷政策上,对首次置业首付20%和利率上浮30%不变,改善型需求可略有提高,但是要显著低于二套房政策,稳定改善型需求有助于稳定市场需求;二、在税费政策上,对买房人按套数区分,因为套数是区分投资投机和自住需求最有效的参数,对首次置业和买卖第二套住房的,给予一定的税费减免,例如“契税减免一半、营业税和土地增值税、印花税、个人所得税免征;对于买卖第三套及第三套以上住房的,所有税费均恢复从严格执行,不享受任何优惠”。

“政府会出手调控,只是手段很温柔!” “政府肯定会出手调控房价,只是可能手段会显得比较温柔、隐蔽。”中国知名品牌营销策划专家、专栏作家、财经评论员陈真诚如是判断说。

陈真诚说,接下来政府部门很可能暂时不会直接针对房价出台严厉措施,而是采取一些间接的柔和措施,比如“适当调整货币政策,间接改变与房地产相关的金融政策或购房贷款政策;或通过土地政策来影响地价房价,预期以间接的方式调控房价”。

快报记者 尹晓波 综合《经济参考报》